

BAB III

SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

Dilihat dari buku-buku fiqih yang membahas tentang sewa menyewa (*al-ijarah*), pembahasannya menyangkut tentang sewa menyewa yang berhubungan dengan benda, baik benda itu tetap (*uqar*) maupun benda itu bergerak (*manqul*), dan pembahasan yang menyangkut tentang upah-mengupah yang berhubungan dengan tenaga dan jasa manusia. Intinya, sewa menyewa (*al-ijarah*) objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

A. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Kata *ijarah* secara bahasa berarti *al-ajru*, yaitu imbalan terhadap suatu pekerjaan (*al-jazau* ‘*alal* ‘*amal*) dan pahala (*tsawab*). Dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga bisa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa. Selain itu arti kebahasaan lain dari *ajru* tersebut adalah ganti (*al-‘iwadh*).¹

Defenisi lain tentang *ijarah* adalah suatu balasan atau imbalan yang diberikan sebagai upah sesuatu pekerjaan. Sewa menyewa berarti suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia, misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa tenaga manusia untuk mengangkut barang dan sebagainya.²

Dikatakan juga bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat³. Yakni mengambil manfaat dari tenaga manusia maupun hewan dan manfaat dari suatu benda.

¹Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 150

²Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (P 25 ska Pers, 2008), h. 131

³Rachmat Syafei, *op. cit.*, h.121

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefenisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah “ Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan.”⁴
2. Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* adalah “ Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”⁵
3. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.”⁶
4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah “Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”⁷

Ada yang menterjemahkan, sewa menyewa (*ijarah*) artinya melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan.⁸

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁹

Dari beberapa pendapat yang mengemukakan pengertian *ijarah*, penulis memahami bahwa *ijarah* menurut istilah adalah hak untuk memperoleh suatu manfaat, dengan uraian bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa melalui

⁴Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Wali Pers, 2011), h.114

⁵*Ibid.*,

⁶*Ibid.*,

⁷*Ibid.*, h. 115

⁸Moh. Rifa’I, *Fiqh Islam Lengkap*, (Semarang: Karya Toha Putra ,1978), h. 429

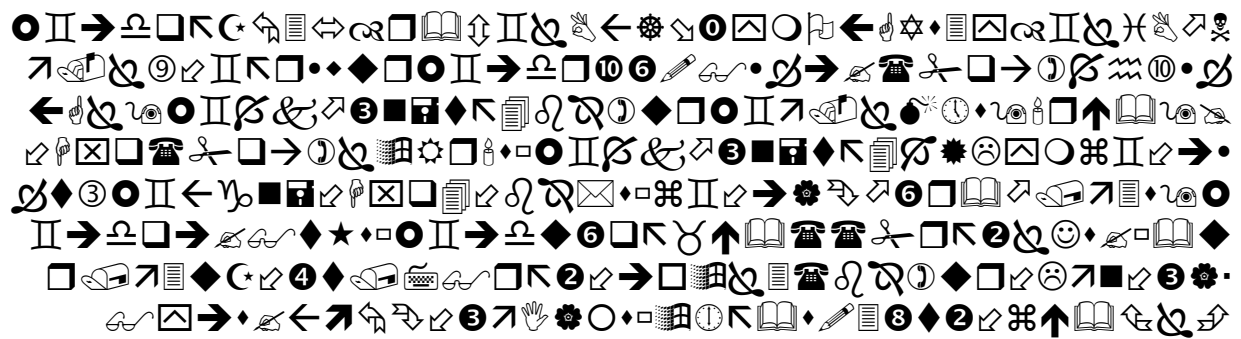
⁹Fathurrahman Djamil, *op. cit.*, h. 151

pembayaran upah sewa dan tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan. *Ijarah* didasarkan dengan adanya pengalihan hak manfaat, dengan syarat barang yang diambil manfaatnya harus jelas, jangka waktu harus dapat diketahui, pekerjaan dan manfaatnya harus diketahui jenis, jumlah dan sifat serta sanggup menyerahkannya, dan manfaat yang disewakan adalah manfaat yang bernilai.

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat melepaskan hubungannya dengan manusia lain. Dan setiap manusia mempunyai kepentingan yang berbeda-beda, maka timbullah dalam hubungan bermasyarakat itu hak dan kewajiban, hubungan hak dan kewajiban itu diatur dengan patokan-patokan hukum agar terhindar dari bentrokan antara satu sama lainnya dalam berbagai kepentingan, tidak terkecuali dalam hal sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah salah satu cara untuk memenuhi keinginan manusia, sebab tidak semua keperluan manusia dapat terpenuhi dengan cara jual beli. Oleh sebab itu, semua ulama dari ahli fiqh, baik salaf maupun khalaf sebagaimana ditegaskan oleh Ibnu Rusyd, menetapkan boleh/mubah terhadap hukum *ijarah*.¹⁰ Kebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat dari sumber hukum Islam, yakni Alqur'an dan Sunnah, diantaranya : Surat al-Thalaq ayat 6 yang berbunyi:



¹⁰Fathurrahman Djamil, *op. cit.*, h. 152

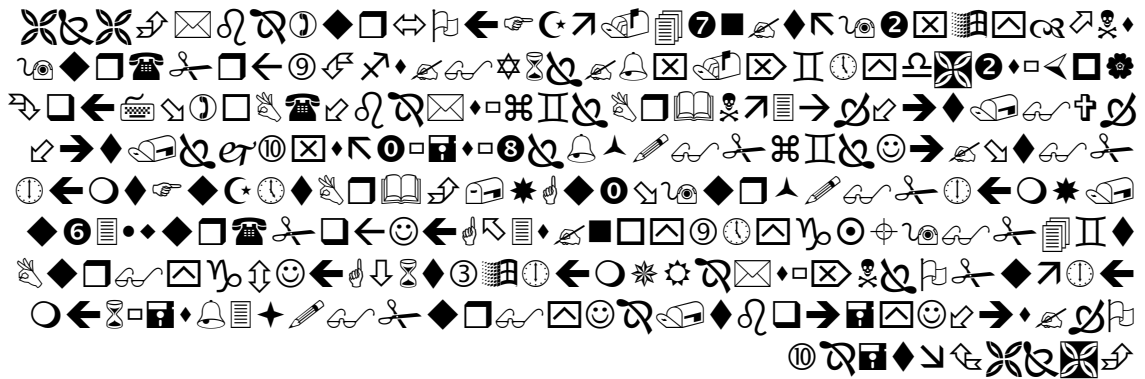
Surat az-Zhuhruf ayat 32 yang berbunyi:

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Surat al-Qashash ayat 27 yang berbunyi:

[illegible]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

Secara khusus prinsip dalam muamalah ini dapat dikategorikan pada dua hal, yaitu hal-hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan muamalah dan hal-hal yang boleh dilakukan dalam kegiatan muamalah.

Islam telah menggariskan sejumlah pekerjaan, barang atau komoditas yang halal dan yang haram. Di sini manusia dihadapkan pada pilihan untuk menjalankan, menggunakan dan memanfaatkan semua yang halal untuk kepentingan bisnisnya.

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsesual dan mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa

(*Musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang semuanya (*Ujrah*).¹¹

C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dalam pelaksanaan *ijarah* ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun dan syarat ini harus terlebih dahulu dipenuhi agar pelaksanaan *ijarah* tersebut sah menurut hukum yang mengaturnya.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*, yakni lafaz untuk menyerahkan dan suatu persetujuan sewa menyewa antara yang berakad.¹²

Sedangkan menurut Jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

1. Aqid (Orang yang berakad)
2. Shighat akad
3. Ujrah (Upah)
4. Manfaat¹³

Sedangkan dalam kitab lain dijelaskan rukun *ijarah* itu ada enam, yaitu:

1. Penyewa (*Musta'jir*)
2. Pemberi sewa (*Mu'ajjir*)

¹¹Chairul Pasaribuan dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), cet. 1, h. 52

¹²Rachmat Syafe'I, op. cit., h. 125

¹³*Ibid*, h. 125

3. Objek sewa (*Ma'jur*)
4. Harga sewa (*Ujrah*)
5. Manfaat (Manfaah)
6. Ijab qabul (Sighat)¹⁴

Sekilas memang terlihat seperti ada perbedaan dari beberapa pendapat yang menjelaskan tentang rukun *ijarah*, namun perbedaan ini tidaklah fatal, apabila diamati dengan teliti pendapat-pendapat ini mempunyai persamaan yang mendasar, itu semua merupakan rukun yang terdapat dalam *ijarah*.

Untuk sahnya perjanjian *ijarah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Yang menyewakan dan penyewa ialah *thamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.
2. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
3. Ada kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkan pada adanya ijab dan qabul.
4. Yang disewakan ditentukan barang atau sifat-sifatnya.
5. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang syara'.
6. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
7. Harga sewa yang harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.¹⁵

¹⁴Sunarto Zulkifli, *Kajian Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 43

¹⁵Syafii Jafri, *op. cit.*, h. 133

D. Hak dan Kewajiban Pelaku Akad

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa menyewa yakni adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewakan dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa.

Dalam hal perjanjian/ akad dan termasuk juga sewa-menyewa (*ijarah*) menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pelaku akad yang membuatnya. Hak-hak dan kewajiban tersebut ialah:

1. Pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*)
 - a. Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
 - c. Memberikan si penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa
 - d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang
 - e. Ia berhak atas barang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
 - f. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.¹⁶
2. Pihak Penyewa (*Musta'jir*)
 - a. Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan berhubungan dengan itu
 - b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, h. 73

- c. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya
- d. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewakan
- e. Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.¹⁷

E. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Akad sewa-menyewa dibagi kepada dua macam menurut objek sewanya, yaitu¹⁸:

- 1. Bersifat manfaat yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat disebut juga sewa-menyewa, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- 2. Bersifat pekerjaan (jasa) yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa) disebut juga upah-mengupah, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

Dilihat dari segi akadnya, akad *ijarah* dibagi menjadi dua macam, yakni¹⁹:

- 1. Sewa-menyewa murni (*Ijarah Murni*). Dalam *ijarah* murni berlaku perjanjian sewa-menyewa biasa. Semua pihak tetap memiliki kedudukan sebagaimana awal perjanjian, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa barang. Setelah masa sewa berakhir, kedua pihak kembali pada kedudukannya masing-masing.
- 2. Sewa-menyewa dengan hak opsi pada akhir masa sewa atau *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT). Dalam akad IMBT merupakan akad sewa-menyewa dengan hak opsi pada akhir masa sewa untuk pengalihan hak atas barang yang disewakan. Dalam sewa-menyewa ini, uang pembayaran sewanya sudah termasuk cicilan atas harga

¹⁷ *Ibid*, h. 73-74

¹⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 329

¹⁹ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa, 2011), h.107-108

pokok barang. Pihak yang menyewakan berjanji kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir. Janji tersebut harus dinyatakan dalam akad IMBT.

F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian ini termasuk perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagai mana kita ketahui bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan, kecuali ada sesuatu yang mengharuskan pembatalan.

Penyewaan tidak batal dengan kematian salah satu dari dua orang yang berakad, selama apa yang diakadkan masih dalam kondisi baik. Ahli warislah yang akan menduduki posisi keluarganya yang meninggal, baik dia adalah pemilik barang maupun penyewa.²⁰

Berikut beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*fasakh*) sewa-menyewa ialah:²¹

1. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya.
2. Rusaknya barang sewaan yang ditentukan, seperti rumah yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.

²⁰Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011), Jilid 5, h. 160-162

²¹*Ibid*

3. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, maksudnya benda yang menjadi objek yang disewakan itu mengalami kerusakan atau hilang sama sekali, seperti kain yang diupahkan untuk dijahit karena apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakan.
4. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan, atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali ada uzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan. Apabila masa penyewaan tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, misalnya, maka tanah tetap berada di tangan penyewa dengan membayar sewa yang wajar (*ajrul-mitsli*) sampai tanaman dipanen, meskipun tanpa sekehendak pemilik tanah, demi menghindarkan penyewa dari kerugian karena memanen tanaman sebelum waktunya.

G. Ketentuan Penyerahan Barang Sewa

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa ini menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:²²

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.

²² Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit.*, h. 76

3. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemiliknya dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
4. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya.

Hal ini berimplikasi bahwa jika terjadi cacat yang merusak pemanfaatannya, maka penyewa memiliki hak *khiyar* (*hak pilih*) antara meneruskan ijarah dan membayar seluruh uang sewa atau memfasakhnya (membatalkannya), seperti jika hewan tunggangan yang disewa sakit atau pincang, atau hancurnya sebagian bangunan rumah. Oleh karena itu, jika terjadi cacat dalam barang yang disewakan, maka ini terjadi cacat sebelum adanya penerimaan manfaat. Menurut Takmilat Fathul Qadiir dalam kitab *Al-Badaa'I* menyebutkan wajib ada khiyaar bagi penyewa, sama seperti dalam akad jual beli.²³

²³ Wahbah Az- Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, h. 404-405)